

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

दिनांक 27 जुलाई, 1998

संख्या सी० सी० पी० (एन० सी० आर०)/ए० सी० ए०-3/1185.--पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निबंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम-41) की धारा 5 की उपधारा (4) द्वारा प्रदान की गई शक्तियों का प्रयोग करते हुये, हरियाणा के राज्यपाल इसके द्वारा, हरियाणा राजपत्र, दिनांक 18 मई, 1982 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या-13429-10 डी० पी०-82/5480, दिनांक 7 अप्रैल, 1982 द्वारा नारायणगढ़ के इंदगिदं घोषित नियंत्रित क्षेत्र के लिये उक्त अधिसूचना के अन्तर्गत आने वाले नियंत्रित क्षेत्र को लागू किये जाने के लिये प्रस्तावित अनुबन्ध "क" तथा "ख" में दिये गये निबंधनों तथा शर्तों को विनिर्दिष्ट करते हुये निम्नलिखित प्रारूप विकास योजना प्रकाशित करते हैं।

इसके द्वारा नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात् सरकार प्रारूप विकास योजना पर ऐसे आक्षेपों अथवा सुझावों सहित, यदि कोई हों तो, निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, सैक्टर-18, चण्डीगढ़ द्वारा लिखित रूप में किसी व्यक्ति से ऐसी योजना के संबंध में यथा-विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किये जाये, विचार करेगी।

(ड्राइंग)

(क) वर्तमान भूमि उपयोग योजना ड्राइंग संख्या जिनयो (अ)/2464/86, दिनांक 2 सितम्बर, 1986।

(ख) प्रारूप विकास योजना ड्राइंग संख्या जिनयो (अ)/2690-97, दिनांक 3 अक्टूबर, 1997।

अनुबन्ध "क"प्रस्तावना :

नारायणगढ़ शहर के नाम उसके संस्थापक सिरमौर के राजा लक्ष्मी नारायण के नाम से पड़ा है। यह शहर 30°-29' अक्षांश तक 77°-08' दक्षांश पर औसत समुद्री तल से 333 मीटर की ऊंचाई पर स्थित है। जिला मुख्यालय अम्बाला से यह लगभग 30 कि० मी० की दूरी पर उत्तरी पूर्वी दिशा में स्थित है। यह शहर मुख्य सड़कों द्वारा अम्बाला, पंचकूला, यमुनानगर एवं नाहन से जुड़ा हुआ है। नारायणगढ़ सब-डिवीजनल मुख्यालय है।

पहुंच एवं भौतिक वृद्धि की प्रवृत्तियां :

नारायणगढ़ शहर की केन्द्रीय स्थिति होने के कारण यह आसपास के क्षेत्रों के लिए सेवा केन्द्र बना हुआ है तथा यह पक्की सड़कों के जाल से जुड़ा हुआ है। वर्तमान भूमि उपयोग योजना से यह स्पष्ट है कि पुराना नारायणगढ़ शहर रायपुररानी, अम्बाला शहर एवं नाहन, की तरफ से आने वाली सड़कों द्वारा बने हुए त्रिकोण पर स्थित है तथा इस त्रिकोण से बाहर बहुत कम विकास हुआ है। इस त्रिकोण से बाहर बस स्टैंड एवं रायपुर रानी सड़क पर अनाधिकृत एवं अनियमित विकास हो रहा है। नगर के भावी विकास हेतु नगरपालिका सीमा के भीतर काफी मात्रा में क्षेत्र उपलब्ध है।

जनसांख्यिकीय रूपरेखा एवं भावी जनसंख्या अनुमान :

नारायणगढ़ शहर पिछले 2 दशकों के दौरान मध्यम से तेज गति की दर से विकसित हुआ है। 1971 में यह छोटी सी बस्ती थी। अब इस शहर की जनसंख्या में 2 गुणा वृद्धि हो चुकी है तथा 1991 की जनगणना के अनुसार इस शहर की आबादी 13824 व्यक्ति थी। नारायणगढ़ 1971 की जनगणना में शहर अधिसूचित किया गया। इस शहर की 1971-81 के दशक के दौरान जनसंख्या वृद्धि की दर 36.19 प्रतिशत थी जो कि 1981-91 के दशक में बढ़कर 47.53 प्रतिशत हो गई।

वर्ष 1991 को मूल वर्ष मानते हुए 2021 तक यानि कि 30 वर्षों हेतु भावी जनसंख्या अनुमान लगाया गया है। माध्यमिक वृद्धि की दर को मद्दे नजर रखते हुए 1991 से 2001 तक वृद्धि की दर 50 प्रतिशत अनुमानित की गई तथा 2001 से 2011 तक,

2011 से 2021 के दशकों हेतु वृद्धि की दर 55 प्रतिशत अनुमानित की गई है। अनुमानित वृद्धि दर के अनुसार भावी जनसंख्या नीचे तालिका-I में दी गई है :—

तालिका-I

वर्ष	जनसंख्या	कुल वृद्धि	वृद्धि दर	विशेष कथन
1971	6880			
1981	9370	2490	36.19%	} भावी
1991*	13824	4454	47.53%	
2001	20736	6912	50.00%	
2011	32141	11405	55.00%	
2021	49818	17677	55.00%	

*1991 की जनगणना अनुसार

2021 ई० तक

50,000 व्यक्ति

आर्थिक रूपरेखा :

नारायणगढ़ शहर कृषि क्षेत्र का भाग होने के कारण मार्केट शहर एवं सेवा केन्द्र का कार्य करता है। यह शहर मुख्यतः कृषि क्षेत्र से संबंधित संवारे प्रदान करता है। जैसा कि अनाजमंडी, धरौलू एवं उपभोक्ता वस्तुओं हेतु परचून बाजार तथा कृषि के औजारों की मरम्मत इत्यादि।

1991 की जनगणना के अनुसार कल जनसंख्या का 27 प्रतिशत वर्कर थे इनमें से प्राथमिक एवं स्कैंडरी क्षेत्रों में 16.20 प्रतिशत तथा टरशरी क्षेत्र में 83.80 प्रतिशत है।

सामाजिक मूल-भूत ढांचा :

सामाजिक मूल-भूत ढांचा में क्रमशः शिक्षा, स्वास्थ्य, मनोरंजन एवं सामुदायिक सुविधाएँ शामिल की हैं। नारायणगढ़ शहर के इर्दगिर्द की ग्रामीण जनसंख्या को भी सामाजिक मूल-भूत ढांचा सुविधायें प्रदान करता है।

भौतिक मूल-भूत ढांचा :

नगर में जल आपूर्ति एवं मल निकास सिस्टम विद्यमान है। यह सुविधायें जन स्वास्थ्य विभाग द्वारा नियंत्रित की जाती हैं। नगर को तकरीबन 3.5 लाख गैलन प्रतिदिन जल आपूर्ति उपलब्ध है। प्रति व्यक्ति आपूर्ति लगभग 26 गैलन है। नगर के 75 प्रतिशत को जल आपूर्ति उपलब्ध है। वर्तमान शहर को जो 3 ट्यूबवेल द्वारा संकुचित मात्रा में जल आपूर्ति प्रदान की जा रही है। उसके मद्दे नजर प्रस्तावित विकास हेतु एक अलग से जल आपूर्ति सिस्टम को बनाया जाना आवश्यक है।

नगर के 60 प्रतिशत भाग में मल निकास सिस्टम उपलब्ध है। मल निकास सिस्टम में ट्रीटमेंट एवं डिस्पोजल का अभाव है। मल को खुले नालों में डाल दिया जाता है। शहर हेतु इस सिस्टम की क्षमता उपयुक्त नहीं है। भावी विकास हेतु जरूरत के अनुसार एक मल निकास सिस्टम जिसमें कि ट्रीटमेंट एवं डिस्पोजल सम्मिलित हो, को बनाया जाना आवश्यक है।

नगर में इस समय कोई भी बरसाती पानी निकास उपलब्ध नहीं है। बरसाती पानी खुले नालों में एकत्रित होता है तथा यह बाद में बगुना नदी में शामिल हो जाता है। यह जल मार्ग आवश्यकता अनुसार एक दूसरे से जोड़े जा सकते हैं तथा बरसाती पानी के निकास हेतु प्रयोग किये जा सकते हैं।

नियंत्रित क्षेत्र के उद्देश्य :

नारायणगढ़ शहर के इर्दगिर्द शहरीकरण के सुनियोजित विकास हेतु 4489 हैक्टेयर भूमि का क्षेत्र हरियाणा सरकार अधिसूचना संख्या 13429-10 डी० पी०-82-/5480, दिनांक 7 अप्रैल, 1982 जिसका राजपत्र में 18 मई, 1982 को प्रकाशन हुआ है, द्वारा नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया।

वर्तमान भूमि उपयोग :

शहर की वृद्धि नगरपालिका सीमा के अन्दर ही वर्तमान मुख्य सड़कों के भीतर तक ही सीमित रही है। नगर का विकास ठोस आकृति किस्म का है। ज्यादातर सरकारी एवं अर्धसरकारी उपयोग शहर के उत्तर में स्थित है। अनाज मंडी शहर के पश्चिम में है। वर्तमान समय में विकास का रुझान रायपुर रानी सड़क तक तथा अम्बाला नाहन सड़क के दक्षिण की ओर है।

विकास प्लैन प्रस्तावनायें :

शहर के माध्यमिक वृद्धि दर की सम्भावनाओं के मद्दे नजर शहर की जनसंख्या 50,000 व्यक्ति प्रस्तावित की गई है।

तालिका-2

	जनसंख्या	कुल घनत्व	नैट रिहायशी घनत्व
वर्तमान	13824	80 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर	150 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर
प्रस्तावित	49818	70 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर	154 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर

वर्ष 1991 में नगर की कुल जनसंख्या 13,824 थी। भावी जनसंख्या के मद्दे नजर तकरीबन 36,000 अतिरिक्त व्यक्तियों को समायोजित करने हेतु 58 व्यक्तियों प्रति हैक्टेयर का घनत्व प्रस्तावित किया गया जिससे कि नगर की जनसंख्या का कुल घनत्व मध्यम स्तर पर 70 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर रखा जा सके। इसके अतिरिक्त जनसंख्या को उपरोक्त वर्णित जनसंख्या घनत्व के आधार पर समायोजित करने हेतु 618 हैक्टेयर अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता है। नगर की वास्तविक रिहायशी घनत्व 154 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर प्रस्तावित किया गया है तथा इस अनुसार रिहायशी प्रयोग हेतु 228 हैक्टेयर अतिरिक्त क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। (कृपया तालिका-2 देखें)।

चूंकि वर्तमान समय में नगरपालिका सीमा के भीतर ही 759 हैक्टेयर भूमि खाली पड़ी है इसलिये भावी विकास की निरंतरता को बनाए रखने हेतु प्रस्तावनायें वर्तमान शहर के साथ एकीकृत की गई हैं। भविष्य के विकास को धाराबद्ध करने का प्रयास किया गया है तथा इसे भावी विकास हेतु क्रियात्मक रूप दिया गया है नियंत्रित क्षेत्र का 4489 हैक्टेयर भूमि में से प्राकृतिक विकास

योजना की प्रस्तावनाओं द्वारा केवल 75 हेक्टेयर भूमि ही प्रयोग की गई है। नगरपालिका सीमा के भीतर एवं नियंत्रित क्षेत्र के प्रस्तावित भू-उपयोग की विस्तृत सूची नीचे दी गई है :—

मुख्य कोड	भूमि उपयोग	वर्तमान			प्रस्तावित	
		भूमि उपयोग हेक्टेयर में	नगरपालिका सीमा हेक्टेयर में	नियंत्रित क्षेत्र हेक्टेयर में	कुल क्षेत्र हेक्टेयर में	कुल क्षेत्र प्रतिशत
100	रिहायशी	92	213	15	228	36.89
200	वाणिज्य	10	38	..	38	6.15
300	औद्योगिक	5	50	..	50	8.09
400	परिवहन एवं दूरसंचार	10	36	12	48	7.77
500	सार्वजनिक सुविधायें	5	20	..	20	3.24
600	सरकारी एवं अर्धसरकारी	10	45	..	45	7.28
700	खुले क्षेत्र	40	141	48	189	30.58
		172	543	75	618	100.00

वर्ष 2021 ई० तक नगर का शहरीकरण के लिये प्रस्तावित कुल क्षेत्र : 790 हेक्टेयर

रिहायशी :

अतिरिक्त 36000 जनसंख्या को समायोजित करने हेतु रिहायशी क्षेत्र 6 सैक्टरों में प्रस्तावित किया गया है। इन रिहायशी सैक्टरों का घनत्व 158 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर होगा।

वाणिज्य :

नगर का वाणिज्यिक क्रियाकलाप नगर एवं इर्दगिर्द के क्षेत्रों की जनसंख्या को सेवायें प्रदान करता है।

अनाज मंडी की स्थिति को मद्दे नजर रखते हुये सैक्टर-1 थोक व्यापार हेतु आरक्षित किया गया है तथा इसे उपसमूह-220, 240 से दर्शाया गया है। इसी प्रकार से सैक्टर-9 का एक हिस्सा परचून व्यापार हेतु आरक्षित किया गया है तथा इसे उपसमूह 210 द्वारा दर्शाया गया है। वाणिज्यिक क्रियाकलाप के विकास हेतु कुल 38 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है तथा यह समस्त भूमि नगर-पालिका सीमा के भीतर ही स्थित है।

औद्योगिक :

नगर के पर्यावरण को ध्यान में रखते हुये, औद्योगिक क्रियाकलाप हेतु कुल 50 हेक्टेयर भूमि सैक्टर-11 एवं 12 में आरक्षित की गई है तथा इसे उपसमूह-320, 340 द्वारा दर्शाया गया है। इस क्षेत्र में हल्के एवं मध्यम दर्जे की औद्योगिक इकाईयां

लगाई जायेंगी। औद्योगिक क्षेत्र को कुल सड़कों से अलग करने हेतु 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी का मुख्य सड़कों के साथ प्रावधान किया गया है।

यातायात एवं संचार :

सढौरा-रायपुर रानी सड़क, अम्बाला-नाहन सड़क, नाहन रायपुर रानी सड़क नगर के बाहरी हिस्से को छूते हुये निकलती है। सढौरा-रायपुर रानी सड़क अम्बाला-नाहन सड़क की महत्वता के मद्देनजर इन सड़कों को एम-1 (45 मीटर) सड़क का दर्जा दिया गया है।

प्रारूप विकास योजना से यह विदित है कि शहर की सड़क व्यवस्था पदानुक्रम अनुसार बनाई गई है। सैक्टरों को विभाजित करने वाली सड़कों को एम-3 का दर्जा दिया गया है। सैक्टर की आंतरिक सड़क व्यवस्था की डिटेल्स पदानुक्रम अनुसार ही जैसा कि एम-4, एम-5 अनुसार होगी। तकरीबन 7 हेक्टेयर भूमि सैक्टर-3 में बस स्टैंड हेतु आरक्षित की गई है तथा इसे उपसमूह-410, 420 द्वारा दर्शाया गया है। यातायात एवं संचार हेतु इस प्रकार कुल 48 हेक्टेयर भूमि जिसमें कि मुख्य सड़कों की भूमि भी शामिल है, प्रस्तावित की गई है।

जन उपयोगिताएं :

जन उपयोगिताओं के भावी विकास हेतु सैक्टर-2 में तकरीबन 3 हेक्टेयर भूमि आरक्षित की गई है जिसको कि उपसमूह 510 द्वारा दर्शाया गया है।

नगर के घरातल को मद्देनजर रखते हुए सैक्टर-13 में 17 हेक्टेयर भूमि डिस्पोजल कार्य हेतु आरक्षित की गई है जो कि शहरीकरण की प्रस्तावनाओं के उत्तर पूर्व एवं दक्षिण पश्चिम में स्थित है तथा इसे उपसमूह-520 द्वारा दर्शाया गया है। नारायणगढ़ शहर की विद्युत की आवश्यकता पूर्ण करने हेतु नगरपालिका सीमा में पहले से ही एक सब स्टेशन लगाया जा चुका है। जिसको कि उपसमूह-530 द्वारा दर्शाया गया है। इस ग्रीड सब स्टेशन का विस्तार साथ लगे प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में किया जा सकता है।

सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक :

वर्तमान समय में तहसील कार्यालय एवं सब डिवीजनल मजिस्ट्रेट न्यायालय सैक्टर-10 में स्थित है और अन्य सरकारी कार्यालय निजी किराये के मकानों में स्थित हैं। इन सभी सरकारी कार्यालयों में समन्वय स्थापित करने हेतु यह सभी कार्यालय सैक्टर-5 में सब-डिवीजनल मुख्यालय में स्थापित करने का प्रस्ताव किया गया है।

खुले क्षेत्र एवं पार्क :

वर्तमान शहर में उपयुक्त खुले क्षेत्र उपलब्ध नहीं हैं। तकरीबन 10 हेक्टेयर भूमि सैक्टर-5 में मनोरंजन प्रयोग हेतु आरक्षित की गई है जिसको कि उपसमूह-720 द्वारा दर्शाया गया है। औद्योगिक सैक्टर-11 में अम्बाला-नाहन सड़क के साथ 100 मी० चौड़ी हरित पट्टी का प्रावधान किया गया है तथा औद्योगिक सैक्टर-12 में 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी का प्रावधान किया गया है। इस प्रकार से खुले क्षेत्र के अन्तर्गत कुल 189 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है।

कृषि क्षेत्र :

शहरीकरण की प्रस्तावनाओं के इर्दगिर्द बाकी बचे हुये नियंत्रित क्षेत्र को कृषि क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है यद्यपि यह इस क्षेत्र के भीतर अनिवार्य भवन विकास जो कि सरकार द्वारा अनुमोदित/प्रायोजित स्कीमों के तहत आबादीदेह के साथ लगे क्षेत्रों के विस्तार के रूप में और कृषि क्षेत्र के सुधार के लिये आवश्यक अन्य सहायक और सम्बद्ध सुविधाओं के लिये किया जा रहा है में बाधक नहीं होगा।

भिन्न उपयोग :

यदि कोई औद्योगिक ईकाई एवं अन्य भवन वैध अनुमोदन अथवा नियंत्रित क्षेत्र की अधिसूचना से पहले विद्यमान है, तो इस प्रकार का भवन उस क्षेत्र के प्रस्तावित मुख्य भूमि उपयोग से भिन्न होगा। इस प्रकार का प्रयोग उपसमूह-910 एवं 920 द्वारा प्रारूप विकास योजना पर दर्शाया गया है।

अनुबन्ध (ख)

जोनिंग विनियम ड्राईंग संख्या -डी० टी० पी० (अ)/2690/97, दिनांक 3 अक्टूबर, 1997 में दर्शाये अनुसार नारायणगढ़ के चारों ओर नियंत्रित क्षेत्र में भूमि उपयोग और विकास की व्यवस्था।

I. सामान्य

1. नारायणगढ़ के आसपास के नियंत्रित क्षेत्र की विकास योजना का भाग बनने वाले इन जोनिंग विनियमों की नारायणगढ़ नियंत्रित क्षेत्र की विकास योजना का जोनिंग विनियम कहा जायेगा।

2. इन विनियमों की अपेक्षाएँ विकास योजना के अन्तर्गत आने वाले समूचे क्षेत्र पर लागू होंगी और ये पंजाब अनुसूचित सड़कें एवं नियंत्रित क्षेत्र, अनियमित विकास निबन्धन अधिनियम, 1963 और इसके अन्तर्गत बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होगी।

II. परिभाषायें

इन विनियमों में :—

- (क) 'अनुमोदित' से अभिप्राय है, नियमों के अन्तर्गत अनुमोदित।
- (ख) 'भवन नियमावली' से अभिप्राय है, नियमों के भाग-VII में निहित नियम।
- (ग) 'ड्राईंग' से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डी० टी० पी० (अ)/2690/97, दिनांक 3 अक्टूबर, 1997।
- (घ) 'फर्श क्षेत्र अनुपात' (फ० क्षे० अनु०) से अभिप्राय है, भवन की सभी मंजिलों के कुल फर्श और स्थल के कुल क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में दर्शाया गया अनुपात।
- (ङ) 'वर्ग आवास' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिये फ्लैट के रूप में डिजाइन किये गये भवन या अनुपंगी अथवा सम्बद्ध भवन होंगे, जिसमें सामुदायिक सुविधायें, सर्वजनिक सुविधायें और सार्वजनिक उपयोग शामिल हैं, जो निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा निर्धारित और अनुमोदित हों।
- (च) 'हल्के उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसे उद्योग जिसके कारण हानिकारक या आपत्तिजनक शोर, गैस या गन्ध धूल मलनिस्त्राव और अत्यधिक प्रदूषण न हो और जो बिजली द्वारा चालित हों।
- (छ) 'स्थानीय सेवा उद्योग' ऐसे उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र में इस्तेमाल हो जाता हो। उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम, विनिर्माण वर्तित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लांड़ी, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई स्वतः चालित गाड़ियों, स्कूटरों तथा साईकलों की मुरम्मत तथा संविस, घरेलू वर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत ईंधन डिपो आदि वशतः कि उन द्वारा किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो।
- (ज) 'मध्यम उद्योग' से अभिप्राय, हल्के उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग जो हानिकारक या खतरनाक तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों।
- (झ) "व्यापक उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों, और जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये; वशतः वे किसी प्रकार से हानिकारक न हों।
- (ण) 'भारी उद्योग' से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से सरकारी या अर्धसरकारी या प्राईवेट क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (यदि मशीनरी की लागत एक करोड़ रुपये से अधिक हो)।

- (ट) 'हानिकारक या खतरनाक उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पुंजी लगी हो। जिसमें अधिक धुआँ, सान्धन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक मलनिस्त्राव, विस्फोट, प्रज्ज्वलनीय सामग्री आदि हो और समुदाय के स्वास्थ्य तथा सुरक्षा के लिये अन्यथा खतरनाक तत्व शामिल हों।
- (ठ) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़कें और नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निबन्धन अधिनियम 1963 की धारा 4 (1) (ए) के अन्तर्गत दिनांक 18 मई, 1982 के राजपत्र में प्रकाशित हरियाणा सरकार अधिसूचना संख्या 13429-10 डी० पी०-82/5480, दिनांक 7 अप्रैल, 1982 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र की भूमि के संबंध में 18 मई, 1982।
- (ड) 'नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में (अनुत्तम उपयोग), से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग, जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिये निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग में विहित हों।
- (ढ) "सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन" से अभिप्राय है ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं के लिये अपेक्षित हो, जैसा जल आपूर्ति जल निकास, विजली, डाक तथा तार एवं परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित को नगरपालिका सेवा।
- (ण) 'नियमावली' से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निबन्धन नियमावली, 1965।
- (त) 'सैक्टर सघनता और कालोनी सघनता' से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र तथा कालोनी क्षेत्र में जैसा भी स्थिति हो प्रति एकड़ व्यक्तियों की संख्या।

स्पष्टीकरण :

1. इस परिभाषा में "सैक्टर क्षेत्र" अथवा "कालोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है, सैक्टर के मामले में नक्शे पर दिखाई गई मुख्य सड़क प्रणाली में परिवर्द्ध अनुसार सैक्टर क्षेत्र और कालोनी के मामले में कालोनी की अनुमोदित अभिविन्यास योजना पर कालोनी का क्षेत्रफल इसमें सैक्टर के चारों ओर मुख्य सड़कों के अन्तर्गत आने वाली 50 प्रतिशत भूमि शामिल है और मुख्य सड़क प्रणाली के अन्तर्गत आने वाली भूमि तथा सैक्टर या कालोनी में, जैसी भी स्थिति हो, भवन विकास के अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है।

2. सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की गणना प्रयोजनार्थ यह परिकल्पित होगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी का 55 प्रतिशत रिहायशी प्लॉटों के लिये उपलब्ध होगा, जिसमें वर्ग आवास के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र शामिल होगा और प्रत्येक वर्ग प्लॉट में औसतन तीन आवास यूनिट होंगे अथवा प्रत्येक यूनिट में 4.5 व्यक्ति प्रत्येक भवन प्लॉट में 13.5 व्यक्ति रह सकेंगे। अथवा कालोनी ग्रुप आवास कम्प्लेक्स की जॉइंटिंग योजना में निर्दिष्ट अनुसार। तथापि दुकान एवं रिहायशी प्लॉट के मामले में केवल एक आवासीय यूनिट की परिकल्पना की जायेगी।

- (थ) 'स्थल के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र' से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल के बीच की अनिश्रुतता द्वारा दर्शाया गया अनुपात।
- (द) "अधिनियम", "कालोनी", "उप-निवेशक", "विकास योजना", "सैक्टर" और "सैक्टर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निबन्धन अधिनियम, 1963 और नियमावली 1965 में उनको दिया गया है।
- (ध) किसी अन्य शब्द का वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़कें एवं नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निबन्धन अधिनियम, 1963 में उसे दिया गया है।

(न) 'फार्म हाऊस' का अभिप्राय है, फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है :—

1. निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग।
2. फार्म छायाबान अर्थात् गोण उपयोग।

टिप्पणी :

1. फार्म हाऊस के निर्माण पर ग्रामीण/कृषि जोन में आवादी देह के बाहर फार्म हाऊस के लिये उपबन्ध संबंधी खंड के अन्तर्गत दिये गये प्रतिबन्ध लागू होंगे।
 2. फार्म छायाबान पर भवन नियंत्रण एवं स्थल विशिष्टियों संबंधी खंड में उल्लिखित प्रतिबन्ध लागू होंगे।
- (प) 'लैज अथवा टांड' किसी भी तरह से सहारा देकर बनाई गई परछाई जैसा शैल्फ कमरे में ही खड़ी बल्लियों के सहारे को छोड़कर, जो कि एक मीटर से अधिक चौड़ी न हो।
- (फ) 'लाफ्ट'—ढलवी छत में शेष स्थल पर बीच में बनी हुई जगह। यह जगह सामान्य फर्शी स्तर से अधिक से अधिक 1.5 मीटर ऊंचा और जिसे सामान आदि रखने के काम में लाया जाता हो।
- (ब) 'मैजानाईन तल'—भू-तल से ऊपर मध्य तल जो इस तल क्षेत्र के 1/3 भाग से अधिक नहीं होना चाहिये और जिसकी न्यूनतम ऊंचाई 2.2 मीटर हो।
- (भ) 'कृषि उपयोग साधन' से अभिप्राय है विकास कार्य जो कि कृषि प्रक्रिया को चलाने में सहायक होते हैं तथा नलकूप, पम्प चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई नाले, पक्की प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल-नलके आदि।
- (म) 'ग्रामीण उद्योग स्कीम' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक ईकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत की गई हो।
- (य) 'लघु उद्योग' से अभिप्राय है, औद्योगिक ईकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत की गयी है।
- (य-क) 'कृषि आधारित उद्योग' से अभिप्राय है, एक ऐसा औद्योगिक यूनिट जिसमें खाद्यान्न, फल अथवा कृषि संबंधी कचरे का उपयोग किया जाता है।

III मुख्य भूमि उपयोग/जोन :

- I. रिहायशी जोन।
- II. वाणिज्य जोन।
- III. औद्योगिक जोन।
- IV. परिवहन तथा संचार जोन।
- V. सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक उपयोग।
- VI. जन उपयोगिता जोन।
- VII. सार्वजनिक खुले स्थान।
- VIII. कृषि जोन।
- IX. अनुमत उपयोग।

मुख्य भूमि उपयोग का वर्गीकरण अनुबन्ध "क" के अनुसार है।

(IV) सैक्टरों में विभाजन

उक्त विनियम III में क्रमांक (I) से (IX) तक, (VIII) को छोड़कर जो भवन परियोजनाएं भूमि उपयोग हैं, उन्हें वशिये अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है। इन सैक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण द्वारा हदबन्दी की हुई है और प्रत्येक सैक्टर को ड्राइंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

(V) मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी व्यापार

मुख्य सहायक एवं गोण उपयोग के लिये इन विनियमों/नियमों को अन्य उपेक्षाओं के अन्तर्गत सम्बद्ध भूमि उपयोग जोन में अनुमति दे दी जाये, उनकी सूची इन विनियमों से संलग्न अनुबन्ध "ख" पर दी गई है।

(VI) विकास के लिये अनुपयुक्त सैक्टर

विभिन्न सैक्टरों में भवन परियोजनाएं सम्बद्ध उपयोग के लिये आरक्षण होने पर भी निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन एवं कृषायुक्ती विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिये अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिये अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें इन सैक्टरों में उसकी तत्कालीन तक सुनिश्चित रूप से उपलब्ध नहीं हो जाती।

(VII) सरकारी उद्देश्यों के माध्यम से विकसित होने वाले सैक्टर

वाणिज्यिक जोन एवं संस्थागत जोन के लिये आरक्षित सैक्टरों में भूमि उपयोग परिवर्तन एवं विकास केवल सरकार अथवा सरकारी उपक्रम अथवा इस संबंध में सरकार द्वारा अनुमोदित सरकारी प्राधिकरण के माध्यम से किया जायेगा और इन सैक्टरों में किसी कालोनी के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी।

2. उपर्युक्त खंड (I) के उपबन्ध के होते हुये भी सरकार, किसी भी समय स्वयं या उपर्युक्त एजेंसियों द्वारा विकास हेतु किसी अन्य सैक्टर को आरक्षित कर सकती है।

(VIII) मुख्य सड़कों के लिये भूमि आरक्षण

1. मुख्य सड़कों के लिये भूमि आरक्षण निम्न अनुसार किया जायेगा :—

1. एम-1 वर्तमान सड़कें		45 मीटर चौड़ाई
2. एम-1 (क)	वर्तमान सड़कें	वर्तमान चौड़ाई
3. एम-1 (ख)	वर्तमान चौड़ाई या 30 मीटर तक चौड़ा किया जाना	
4. एम-2	पैरीफेरी सड़कें	45 मीटर चौड़ाई
5. एम-3	सैक्टर सड़कें	30 मीटर चौड़ाई

अन्य सड़कों की चौड़ाई एवं सर्वेक्षण सैक्टर नक्शों के अनुसार या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजनाओं के अनुसार होंगी।

(IX) विकास योजनाओं में औद्योगिक जोन से भिन्न जोन में दिखाये गये वर्तमान उद्योगों के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिये उद्योग भिन्न उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जा सकती है। किन्तु ये अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी बशर्ते कि सम्बद्ध उद्योग स्वामी :—

(क) निदेशक को स्थल के बाहरी विकास के लिये यथानुसार प्रभार उसके द्वारा निर्धारित अनुसार जब निदेशक द्वारा इस संबंध में ऐसा करने के लिये कहा जाये; और

(ख) अन्तरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार मल निकास के लिये संतोषजनक व्यवस्था करें;

(ग) भिन्न उपयोग के क्षेत्र में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं दी जायेगी।

(X) भिन्न उपयोग बन्द करना

1. यदि किसी भूमि का विभिन्न उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिये लगातार बन रहा हो तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।

2. यदि भिन्न उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, बाँगा या अन्य प्राकृतिक आपदाओं के कारण पुनः उत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिये पुनः विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।

3. खंड IX के अन्तर्गत नियत अवधि के समाप्त होने के बाद भूमि के पुनर्विकास अथवा केवल अनुमत उपयोग के लिये अनुमति दी जायेगी।

(XI) सैक्टर योजना और आंचलित योजना के अनुरूप विकास

विनियम IX में उपबन्धित को छोड़कर मुख्य भूमि उपयोग के अन्तर्गत किसी भूमि का भवन का निर्माण परियोजनाएँ उपयोग और विकास करने की अनुमति नहीं दी जायेगी। जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सैक्टर और आंचलित योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिसमें भूमि विद्यमान है, में दिखाये गये व्यौरे के अनुसार न हो।

(XII) अनुमोदित अभिविन्यास या जोनिंग योजना का भाग बनने वाले अलग-अलग स्थल

प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनः निर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि:—

1. प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो जिसके लिये विनियम XVII में उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है।
2. निदेशक की संतुष्टि के अनुसार प्लॉट तब तक सड़क की व्यवस्था हो या सड़क बनी हुई हो।

(XIII) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिये प्लॉटों का न्यूनतम आकार

(1) विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:—

- | | |
|--|------------------|
| 1. रिहायशी प्लॉट | .. 50 वर्गमीटर |
| 2. सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी वस्तियों में रहने वालों के लिये आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट | .. 35 वर्गमीटर |
| 3. दुकान एवं रिहायशी प्लॉट | .. 100 वर्गमीटर |
| 4. स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट | .. 100 वर्गमीटर |
| 5. शोपिंग बूथ जिनमें सामने बरामडा या सड़क शामिल हो | .. 20 वर्गमीटर |
| 6. हल्के उद्योग प्लॉट | .. 250 वर्गमीटर |
| 7. मध्यम उद्योग प्लॉट | .. 8000 वर्गमीटर |

(2) वर्ग आवास स्कीम के अन्तर्गत न्यूनतम क्षेत्र 5 एकड़ होगा, यदि वह लाईसेंस प्राप्त कालोनी का भाग है और यदि वह स्वतन्त्र रूप से विकसित किया जाता है तो 10 एकड़ होगा।

(XIV) विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत निर्मित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार

स्वतन्त्र रिहायशी और औद्योगिक प्लॉट पर बनाये जाने वाले भवनों का निर्मित क्षेत्र और ऊँचाई नियमों के अध्याय VII में उल्लेखित उपबन्धों के अनुसार होगी। अन्य वर्गों के मामले में विनियम XVI के अन्तर्गत लगाये जाने वाले वास्तुकला नियन्त्रण के अनुसार

अधिकतम निमित क्षेत्र और फर्श अनुपात निम्नानुसार होगा :—

क्रमांक	उपयोगिता की किस्म	भूमितल मंजिल की अधिकतम निर्मित क्षेत्र	अधिकतम फर्श क्षेत्रफल अनुपात	विशेष कथन
1	वर्ग आवास	35 प्रतिशत	175	..
2	सरकारी कार्यालय वाणिज्यिक	25 प्रतिशत	150	..
3	वाणिज्यिक
	(क) एकीकृत निर्गमन	40 प्रतिशत	150	सेक्टर के कुल प्लॉट क्षेत्र का हिसाब लगाते समय वाणिज्यिक क्षेत्र के कुल क्षेत्र को प्लॉट योग्य क्षेत्र के रूप में समझा जाना है।
	(ख) व्यक्तिगत स्थल	100 प्रतिशत	300	सेक्टर के कुल प्लॉट क्षेत्र का हिसाब लगाने के लिये वाणिज्यिक क्षेत्र के कुल क्षेत्र का 35 प्रतिशत क्षेत्र की योजना बनाई गई है; को प्लॉट काटे गये हैं, के रूप में समझा जाये।
4	भाण्डागार	75 प्रतिशत	150	..

ध्यान देने योग्य :—

टिप्पणी :—

बेसमेंट फर्श जोनिंग योजना में अनुमोदित अनुसार अनुमत होगा। बेसमेंट को संग्रहण प्रयोजनों के लिये उपयोग नहीं किया जायेगा।

(XV) भवनों की अगली ओर और पिछली ओर व भुजा की ओर भवन पंक्ति :

यह पंजाब प्रसूचित सड़कें एवं नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन नियमावली, 1965 के नियम संख्या 51, 52 तथा 53 में उपबन्धित अनुसार होगी।

(XVI) वास्तुकला संबंधी नियंत्रण :

प्रत्येक भवन पंजाब प्रसूचित सड़कें एवं नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन नियमावली, 1965, यदि लागू होती हो, के नियम संख्या 50 के अन्तर्गत बनाये वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

(XVII) कृषि जोन में भूमि उपयोग में ढील :

कृषि जोन में पड़ी किसी भूमि के मामले में सरकार इस विकास योजना के उपबन्ध में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है :—

(क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक उपनिवेश में उपयोग एवं विकास के लिये शर्त यह है कि उपनिवेशक ने यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग एवं विकास के लिये खरीदी हो और उपनिवेशक ने नियमानुसार इस कार्य के लिये अनुमति प्राप्त की हो।

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग के लिये (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) शर्त यह होगी कि बशर्ते कि :—

1. वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि खरीदी गई हो ;
2. सरकार की इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त जोन में वैकल्पिक स्थान के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती।
3. कि भू-स्वामी नियमों के अंतर्गत यथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिये अनुमति प्राप्त करता है ;
4. कि भूमि का स्वामी, निदेशक द्वारा जब भी कभी इस संबंध में मांगे जाने पर यथा निश्चित अनुपात प्रभार अदा करने की प्रतीक्षा करता है और अंतरिम अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या :

इस विनियम में शब्द क्रय (खरीद) का अभिप्राय पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को प्राप्त करना है। स्वामित्व अधिकारों से कम जैसा कि खरीद इकरारनामा आदि को स्वामित्व अधिकार नहीं माना जायेगा।

(XVIII) सघनता :

प्रत्येक आवासीय सेक्टर को, सेक्टर की ड्राईंग में दर्शायी एवं निर्धारित सघनता के अनुसार विकसित किया जायेगा परन्तु सेक्टर की निर्धारित सघनता में दोनों ओर अधिक से अधिक 20 प्रतिशत की विभिन्नता के लिये अनुमति होगी।

(XIX) कृषि जोन/ग्रामीण जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस की व्यवस्था :

ग्रामीण जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस की अनुमति निम्नलिखित शर्तों पर दी जाये यदि भूमि का क्षेत्र दो एकड़ या दो एकड़ से अधिक हो :—

फार्म का आकार	आवासीय यूनिट के भूतल पर फार्म छायाबान के लिये तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र (मध्य भवन)	निर्मित क्षेत्र (अनुषंगी भवन)
---------------	---	-------------------------------

(i) निर्मित स्थल 2 एकड़	100 वर्गमीटर	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/नौकरों) के क्वार्टरों के लिये 40 प्रतिशत से अधिक भूमि का उपयोग नहीं किया जायेगा।
-------------------------	--------------	---

प्रत्येक अतिरिक्त 0.25 एकड़ भूमि के लिये मुख्य भवन के लिये 10 वर्गमीटर परन्तु अधिकतम 200 वर्गमीटर।

अधिकतम ऊंचाई

	मुख्य निवास यूनिट	अनुषंगी भवन
(ii) ऊंचाई तथा मंजिल	6 मीटर एक मंजिल	4 मीटर एक मंजिल

(iii) दूरी :

कृषि भूमि के सभी किनारों में कम से कम 15 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाऊस संबंधित भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा :—

(क) जहां सड़क, अनुसूचित सड़क तथा बाईपास है	.. 100 मीटर
(ख) जहां सड़क, अनुसूचित सड़क है	.. 30 मीटर
(ग) कोई अन्य सड़क	.. 15 मीटर

(iv) पहुंच सड़क :

(क) फार्म की पहुंच सड़क कम से कम 13.5 मीटर (45 फुट) चौड़ी होगी।

(ख) यदि पहुंच सड़क एक से अधिक फार्मों के लिये हो तो कम से कम 18.30 मीटर (60 फुट) चौड़ी होनी चाहिये।

(v) बेसमेंट :

अधिकतम भूतल क्षेत्र सीमा तक बेसमेंट के लिये अनुमति दी जायेगी परन्तु बेसमेंट में शौचालय और स्नानगृह बनाने की अनुमति नहीं होगी।

(vi) लैज, लाफ्ट और मेजानाईन :

लैज, लाफ्ट और मेजानाईन तल भवन तल के भीतर पूर्णकारी अभिन्यास और मेजानाईन तल की अनुमति उक्त प्रतिबन्धों और भाग-II में दी गई परिभाषा में दिये गये प्रतिबन्धों के अन्तर्गत दी जायेगी।

(vii) सेवाएं—

सेवा—जल सप्लाई तथा जल निकास

(क) यदि फार्म हाऊस का निर्माण किया जाता है तो फार्म में मनुष्य के उपयोग के लिये पर्याप्त पेयजल सप्लाई उपलब्ध होनी चाहिये।

(ख) सभी भवनों के मामले में वर्षा के पानी के निकास के लिये खुली निकास नालियों अथवा ढकी हुई नालियों की व्यवस्था की जाये।

(ग) नियंत्रित क्षेत्र अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के मल निपटान के लिये मलाशय की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियंत्रित क्षेत्र, अधिनियम में उपबन्धित अनुसार होगी।

(ङ) बशर्ते कि सरकार ग्रामीण जोन के उचित उपयोग के लिये राज्य सरकार एजेंसी द्वारा चालित किसी स्कीम के लिये फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

(xx) विकास योजना में ढील :

सरकार अत्यंत कठिनाई की अवस्था में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी संरचना को बनाने के विचार से ऐसे विकास प्रभागों को अदा करने और अन्य शर्तों के उपबन्धों में, जो वह लगाना उचित समझे, न्याय एवं बराबरी के सिद्धांतों पर ढील दे सकती है।

परिशिष्ट 'क'

भूमि उपयोगों का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	समीपवर्ती पद्धति पर रिहायशी सेक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भाण्डागार और भण्डारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं।
	250		रेस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाउस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं।
	260		वाणिज्यिक आधार पर लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान और सिनेमा।
	270		व्यावसायिक स्थापनायें।
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे याद, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
	420		सड़कें सड़क परिवहन बिंदु और पार्किंग क्षेत्र।
	430		डाकमार्ड, जत्ती
	440		हवाई अड्डा/हवाई स्टेशन
	450		तार कार्यालय, टैलीफोन कार्यालय आदि

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगिताएं	
	510		जल सफाई संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है।
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल है।
	530		बिजली संयंत्र उपस्टेशन आदि।
	540		गैस संस्थापना और गैस कार्य।
600		सरकारी और अर्ध सरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास।
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें।
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य सेवायें।
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा हाऊस जैसी सांस्कृतिक संस्थायें।
	650		रक्षा संबंधी भूमि।
700		खुले स्थल	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, खेल का मैदान।
	720		पार्क
	730		अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग।
	740		शमशान आदि।
	750		पेट्रोल पम्प तथा बस की लाईनों के लिये स्थान।
800		कृषि भूमि	
	810		मार्किट गार्डन।
	820		फ्लोउद्यान तथा नर्सरियां।
	830		स्टेपल फसल के अन्तर्गत भूमि।
	840		चराई भूमि तथा चरगाहें।

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
	850		वन भूमि के लिये ।
	860		दलदल भूमि
	870		बंजर भूमि
	880		जल भूमि
900		अनुमत उपयोग	
	910		वर्तमान औद्योगिक ईकाई/भवन जो कृषि जोन में हो ।
	920		वर्तमान उद्योग, सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक भवन जो रिहायशी, वाणिज्य और उद्योगिक जोन में हो ।

परिशिष्ट "ख"

1. रिहायशी जोन :

1. आवास
2. बोर्डिंग हाउस
3. समाज सामुदायिक, धार्मिक और मनोरंजन भवन
4. जन उपयोगिता भवन
5. शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो।
6. स्वास्थ्य संस्थाएं।
7. सिनेमा
8. वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
9. परचून की दुकानें और रैस्तरां
10. स्थानीय सेवा उद्योग
11. पेट्रोल पम्प
12. बस स्टाप टांगा, टैक्सी स्कूटर तथा रिक्शा स्टैंड।
13. नर्सरियां और हरित गृह
14. रिहायशी उपयोग में सहायक कोई अन्य छोटी-2 जरूरतें।

निदेशक के द्वारा सैक्टर/कालोनी की योजना में अनुमोदित स्थलों पर मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों एवं नगर की जरूरतों के अनुसार।

2. वाणिज्यिक जोन :

1. परचून व्यापार
2. थोक व्यापार
3. भण्डाकार और भंडारण
4. वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
5. रेस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटन गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सिनेमा सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल हैं।
6. वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले सिनेमा, होटल, मोटल और लोगों को इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे थियेटर, क्लब ड्रामा क्लब आदि।
7. व्यावसायिक संस्थापनायें
8. पहली तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
9. स्थानीय सेवा उद्योग
10. जन उपयोगिता भवन
11. पेट्रोल पम्प और सर्विस गैराज
12. माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
13. वाहन खड़े करने के स्थान; बस स्टॉप, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड
14. नगर पार्क
15. कोई अन्य उपयोग जिसके लिये लोक हित में निदेशक निणय ले सकता है

सेक्टर योजना अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में उनके लिये निर्धारित स्थल पर मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों की आवश्यकता के अनुसार।

(3) औद्योगिक जोन :

1. हल्के उद्योग
2. मध्यम उद्योग
3. अहितकर और खतरनाक उद्योग
4. भारी उद्योग
5. सर्विस उद्योग
6. भांडागार और भंडारण
7. पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
8. ट्रक स्टैंड/बस स्टॉप, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड।
9. सार्वजनिक उपयोग सामुदायिक भवन और परचून की दुकानें।

सेक्टर योजना या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में उनके लिये निर्धारित स्थल पर।

10. पेट्रोल पम्प और सर्विस गैराज
11. निदेशक द्वारा अनुमत एल. पी. जी. गैस गोदाम
12. निदेशक द्वारा अनुमत कोई अन्य उपयोग।

(4) परिवहन तथा संचार जोग :

1. रेलवे यार्ड रेलवे स्टेशन और साईडिंग
 2. परिवहन नम्बर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
 3. हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
 4. तारघर और टेलीफोन कार्यालय
 5. प्रसारण केन्द्र
 6. दूरदर्शन केन्द्र
 7. अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि बागवानी और नर्सियां
 8. पेट्रोल पम्प और सर्विस गैराज
 9. पार्किंग स्थान, बस अड्डे/शैल्टर, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड।
- } सैक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर।

(5) जन उपयोगितायें :

1. जल सप्लाई स्थापना
2. शोधन यंत्र संयंत्र
3. जल निकास और सफाई स्थापना
4. डिस्पोजल वर्णन
5. बिजली संयंत्र सब-स्टेशन आदि जिसमें ग्रिड सबस्टेशन भी शामिल हों।
6. गैस स्थापना और गैस वर्कस

(6) सरकार तथा अर्धसरकारी उपयोग जोग :

1. सरकारी कार्यालय सरकार प्रशासन केन्द्र सचिवालय और अना।
 2. शैक्षणिक सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
 3. चिकित्सा/स्वास्थ्य संस्थायें
 4. मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा हाऊस नागरिक, सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थायें
 5. प्रतिरक्षा से संबंधित भूमि
 6. कोई अन्य उपयोग जिसके संबंध में सरकार द्वारा जनहित में निर्णय लिया जाये।
- } सैक्टर योजनायें निर्धारित स्थलों पर।

() खुले स्थान :

1. खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल के मैदान
2. पार्क तथा हरित पट्टी
3. शमशान घाट आदि
4. निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ-2 पेट्रोल पम्प, बस लाईन स्थान
5. निदेशक की अनुमति से कोई अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग ।

(8) निषिद्ध उपयोग :

उचित लाईसैंस के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्वलनीय सामग्री का भण्डारण ।

(9) कृषि जोन :

1. कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
2. आबादी देह में घर
3. जोनिंग विनियम XIX में निर्धारित प्रतिबन्धों के अनुसार आबाद देह के बाहर फार्म हाऊस ।
4. वन रोपण विकास अथवा मनोरंजन के लिये उसका कोई भी भाग ।
5. आबादी देह के समीप वर्तमान ग्राम का विस्तार यदि यह केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित परियोजना हो ।
6. दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पास्ट्यूरीकरण संयंत्र
7. बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
8. अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
9. बेतार केन्द्र
10. निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थानों पर अनाज भंडारण स्थल ।
11. मौसम कार्यालय ।
12. भू-जल निकास और सिंचाई पन-बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिये नलकूप
13. टैलीफोन और बिजली परिषण लाईनें तथा खम्भे ।
14. खनन और उत्खनन कार्य इनमें चूना और ईंटों के भट्टे पत्थर की खानें और पिराई का कार्य भी शामिल है ।
15. शमशान और कब्रिस्तान

} निदेशक द्वारा अनुमोदित अनुसार ।

} निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर ।

16. पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
17. पन बिजली/धर्मल उर्जा केन्द्र/उपकेन्द्र
18. निदेशक के अनुमोदन से एल० पी० जी० भंडारण गोदाम
19. (क) आर० एस० आई०/एस० एस० आई० यूनिटों के रूप में पंजीकृत प्रदूषण उद्योग वशर्त कि वे निम्नलिखित में से एक शर्त को पूरी करे:—

1. वर्तमान गांव आबादी के आसपास के आधे कि० मी० की पट्टी में स्थित हो और अनुसूचित सड़क, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न किसी सार्वजनिक सड़क/रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता हो।

2. सार्वजनिक सड़कों/रास्ते पर जो कम से कम 30 फुट चौड़े हों, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न उक्त (1) में उल्लेखित आधा कि० मी० की जोन से बाहर पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर अन्दर की ओर।

} निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर।

(ख) प्रदूषण रहित मध्यम तथा बड़े पैमाने के कृषि आधारित उद्योग अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग से भिन्न, कम से कम 30 फुट चौड़ी सार्वजनिक सड़कों/राजस्व रास्तों पर।

(ग) यह स्थल रक्षा स्थापनाओं के चारों ओर की 900 मीटर प्रतिबन्धित पट्टी में नहीं आना चाहिए।

20. कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है।

भास्कर चटर्जी,

आयुक्त एवं सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

The 27th July, 1998

No. CCP(NCR)/A-CA-3/1185.—In exercise of the powers conferred by sub-section (4) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Un-regulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), the Governor of Haryana hereby publishes the following draft development plan for the controlled area declared around Naraingarh,—vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 13429-10DP-82/5480, dated the 7th April, 1982, published in the Haryana Government Gazette dated 18th May, 1982 signifying the nature of restrictions and conditions as given in Annexures A and B proposed to be made applicable to the controlled area covered by the said notification.

Notice is hereby given that the draft development plan shall be taken into consideration by the Government on or after the expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the official Gazette together with objections or suggestions, if any, which may be received by the Director, Town and Country Planning, Haryana, Sector 18, Chandigarh, from any person in writing in respect of such plan before the expiry of the period so specified.

Drawings :

- (i) Existing land use plan Drawing No. DTP(A)/2464/86, dated 2nd September, 1986
- (ii) Draft Development Plan Drawing No. DTP(A)/2690/97, dated 3rd October, 1997.

ANNEXURE A**Introduction :**

Naraingarh derives its name from its founder-Raja Luxmi Narain of Sirmur. The town is located at a latitude 30°—29' and longitude 77°—08' on an average height of 333 meters above mean sea level. It is situated at a distance of 33 Kms. North-East of Ambala, the district headquarters. The town is well connected through Major roads with Ambala, Panchkula, Chandigarh, Yamuna Nagar and Nahan. Naraingarh is a Sub-Divisional headquarter.

Accessibility and Physical Growth Trends :

Naraingarh due to its central location serves as service centre to its hinter land and is very well accessible through a well defined network of metalled roads. As is evident from the existing land use plan, the old town of Naraingarh exists in a triangle which is formed by the convergence of roads from Raipur Rani, Ambala City and Nahan and very little development has taken place outside this triangle. The haphazard and unregulated constructions taking place outside this triangle are around Bus Stand and on Raipur Rani Road. Large area is available for development within the municipal limits for the future growth of the town.

Demographic Profile and Population Projections :

The town is experiencing moderate to fast growth rate in the last two decades i.e. since 1971. It was a tiny settlement with only 6880 persons in 1971. The population has grown almost two times and has attained a size of 13824 persons in 1991. Naraingarh was notified as a town in 1971 census. The decadal growth rate of population during 1971—81 decade was 36.19% which increased to 47.53% in 1981—91 decade.

Taking the base year of 1991, the population for the perspective plan has been projected upto 2021 A.D. i.e. for 30 years. Keeping in view the average growth rate, the further rate assumed for the perspective plan is 50% for decade 1991 to 2001 and 55% for both 2001 to 2011 and 2011 to 2021 A.D. The projected population as per the assumed growth rate will be as below :—

TABLE - I

Year	Population	Net increase	Growth Rate	Remarks
1971	6880	
1981	9370	2490	36.19%	
1991*	13824	4454	47.53%	

Year	Population	Net increase	Growth rate	Remarks
2001	20736	6912	50.00%	Projected
2011	32141	11405	55.00%	
2021	49818	17677	55.00%	

*As per 1991 Census

Say 50,000 persons by 2021 A.D.

Economic Profile :

Naraingarh being a part of agricultural area serves as a market town and service centre. The services it provides are mainly related to agricultural sector i.e. market for grains, retail market for the house hold and consumer goods, service industries for repair of the agricultural inputs etc.

According to 1991 census 27% of the total population is working (work force) Of these those engaged in Primary and Secondary sector are 16.20% and in tertiary sector are 83.80%.

Social Infrastructure :

The basic social infrastructure includes the educational, health, recreational and community facilities. Naraingarh town also serves as a service centre to the provision of social services to the rural population around it.

Physical Infrastructures :

The water-supply and sewerage system exists in the town. These services are monitored by the Public Health Department. The town has a Water Supply of about 3.50 Lakh Gallons/day. The per capita daily supply is about 26 gallons. The water-supply scheme covers about 75% of the town area. Keeping in view the limited supply by three tubewells for the existing town a separate system of water supply needs to be evolved for the proposed development.

The sewerage system covers about 60% area of the town. The sewerage system lacks the treatment and systematic disposal. The sewerage is pumped into open nalas. The capacity of the system is not adequate for the town. The sewerage system with proper treatment and disposal system will be provided for the future development as per requirement.

There is no system for the storm water drainage. The storm water is collected in the open nala which merges into the Baguna river. These courses could be linked wherever necessary and could be used for storm water drainage.

Objectives of the Controlled Area :

To channelise the Urban Growth around the existing Naraingarh town, 4489 Hectares of area was declared as the Controlled Area,—vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No.13429-10DP-82/5480, dated the 7th April, 1982, which was published in the Haryana Government Gazette dated the 18th May, 1982.

Existing Land Use :

The growth of the town has been restricted within the existing road network in Municipal Limits. The town has a compact form of development. Most of the public and semi public uses are located in the north of the town. The grain market lies in the west of the town. The present trend of development is along the Raipur Rani Road and towards south along Ambala-Nahan Road.

Development Plan Proposals :

Taking into consideration the moderate growth potential of town, a population of 50,000 persons has been proposed.

TABLE -2

	Population	Gross Density	Net Residential Density
Existing	13824	80 persons per hectare	150 persons per hectare
Proposed	49818	70 persons per hectare	154 persons per hectare

To adjust the additional population of approximately 3600 persons a gross density of 58 persons per hectare is proposed. So as to keep the gross density of the town to a moderate 70 persons per hectare. The additional area required to accommodate this additional population is 518 hectares. The new residential density of the town is proposed to be 154 persons per hectare and correspondingly an additional 228 hectare area is proposed under residential use (See Table 2)

Since about 759 hectare of area is lying vacant within municipal limits, therefore, to maintain the continuity of development, the future proposals are integrated with the existing town. An attempt has been made to stream line the traffic and give a functional and organised look for the proposed development.

Out of the total 4489 hectare the land use proposals for the Draft Development Plan, within the controlled area covers only an area of 75 hectares. The detailed break up of the land uses within Municipal Limits as well as within the controlled area is as below :

TABLE 3

Main Code	Land Use	EXISTING		PROPOSED		
		Land use (Area in Hectare)	Area within M.C. Limits (Hectare)	Area within controlled area (Hectare)	Total in Hectare	percentage to total area
100	Residential	92	213	15	228	36.89
200	Commercial	10	38	—	38	6.15
300	Industrial	5	50	—	50	8.09
400	Transport and Communication	10	36	12	48	7.77
500	Public Utilities	5	20	—	20	3.24
600	Public and Semi-Public	10	45	—	45	7.28
700	Open Spaces	40	141	48	189	30.58
		172	543	75	618	100.00

TOTAL URBANISABLE AREA OF TOWN BY 2021 AD : 790 Hectares.

Residential :

To adjust the additional population of 36000 persons residential area in the form of six sectors has been proposed. The over all density of these sectors will be 158 persons per hectare.

Commercial :

The commercial activity caters not only to its town population but also to the population of hinter land.

Taking into consideration the location of grain market, sector 1, has been reserved for whole sale trade denoted with sub-group 220, 240. Similarly a part of sector 9 has also been reserved for retail trade denoted with sub-group 210. Total 38 hectare of land has been proposed for the development of commercial activities and this entire land is situated within the municipal limits.

Industrial :

Taking into consideration the environmental factors an area of 50 hectares denoted with sub-group 320 has been reserved in sector 11 and 12 for industrial activities. This area will accommodate light and medium industrial units. A buffer of 50 metres Green Belt has been provided along the major roads to separate the industrial areas.

Transport and Communication :

Like all other organically grown small towns the present network of the town is a formal one, Sadhaura-Raipur Rani Road, Ambala-Nahan Road, Nahan-Raipur Rani Road Pass from the outskirts, without interfering with the internal traffic of the town,

Taking into consideration its importance Sadhaura-Raipur Rani Road, Ambala-Nahan Road has been designated as M-1 (45M) Road.

As it is evident from the draft development plan, the circulation system has been designed in a hierarchical manner. The roads dividing various sectors have been designated as M-3 roads. The circulation details of the sector plans shall be based on the hierarchy like M-4, M-5 etc.

An area of 7 hectares designated with sub-group 420 in sector 3 has been reserved for Bus Stand. And therefore a total area of 48 hectares (including area under major roads has been proposed under Transport and Communication.

Public Utilities :

For the proposed development an area of approximately 3 hectares denoted with sub-group 510 has been earmarked in sector 2 for public utilities.

Keeping in view the topography of the town an area of approximately 17 hectares in sector 13 has been earmarked for the disposal works on the north-east and south-west of the urbanisation proposals denoted with sub-group 520. To cope with power demand of Naraingarh town, a grid sub-station has already been set up in Municipal limits and has been designated with the sub-group 530 in the development plan and future expansion of said grid sub-station can be met with proposed industrial area adjacent to it.

Public and Semi-Public :

At present the S.D.M. Courts and Tehsil Offices are located in sector 10 while other Government offices are functioning in private rented buildings in a scattered form in the town. To have a better co-ordination among the various offices it has been suggested to locate all the offices in the form of sub-divisional headquarters in sector 5.

Open Spaces and Parks :

At present there are insufficient open spaces within the town. An area of approximately 10 hectares in Sector 5 designated with sub-group 720 has been reserved for recreational purposes.

Similarly a green belt of 100 metres width has been reserved along Ambala-Nahan Road along the industrial sector 11 and 50 metres wide buffer strip in the industrial sector 12. Therefore a total area of 189 hectares has been proposed for open spaces.

Agricultural Zone :

The rest of the area surrounding urbanisation proposals within the controlled area is to remain as agricultural zone. This however would not eliminate the essential building activity within this area, such as extension of existing villages contiguous to abadi deh if undertaken as a Project approved or sponsored by the Government and other ancillary facilities necessary for the maintenance and improvement of agricultural land.

Non-Conforming Uses :

Where an industry or other building exists with valid sanction or prior to the notification of this area as a controlled area, such buildings will continue as non-conforming use of land or building contrary to the major land use contemplated for that part of the area. Such use has been denoted with sub-code 910 and 920 on the Draft Development Plan.

ANNEXURE B

ZONING REGULATIONS

Zoning Regulations Governing land uses and development of land in the controlled area around Naraingarh as shown in Drawing No. DTP (A)/2690/97, dated 3rd October, 1997.

(1) General :

These Zoning Regulations, forming part of the Draft Development Plan for the Controlled Area around Naraingarh, shall be called Zoning Regulations of Draft Development Plan for Naraingarh Controlled Area.

2. The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Draft Development Plan.

(2) Definitions :

In these regulations—

- (a) 'approved' means approved under rules;
- (b) 'building rules' means the rules contained in Part VII of the Rules;
- (c) 'Drawing' means Drawing No. DTP(A)/2690/97, dated 3rd October, 1997;
- (d) 'Floor Area Ratio' (FAR) means the ratio expressed in percentage between the total floor area of a building on all floors and the total area of the site;
- (e) 'Group Housing' shall be the buildings designated in the form of flatted development for residential purpose or any ancillary or appurtenant building including community facilities, public amenities and public utility as may be prescribed and approved by the Director, Town and Country Planning, Haryana;
- (f) 'Light Industry' means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odours, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (g) 'Local Services Industry' means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, Atta Chakies with power, Laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles repair of house hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depote etc. provided no solid fuel is used by them;
- (h) 'Medium Industry' means all industries other than 'Light Industry' and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (i) 'Extensive Industry' means an industry set up with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (j) 'Heavy Industry' means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (If the cost of machinery is more than one Crore Rupees);
- (k) 'Obnoxious or hazardous Industry' means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration stench, unpleasant or injurious effluent, explosive inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community;
- (l) 'Material Date' means the 4th April, 1982 in respect of land within the Controlled Area Notification under section 4(1)(a) of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963,—vide Haryana Government, Notification No. 13429-10DP-82/5480, dated, 7th April, 1982 appearing in Haryana Government Gazette, dated 18th May, 1982;
- (m) 'Non-conforming use' in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Development Plan.

- (n) 'Public Utility Service Building' means any building required for running of Public utility services such as water-supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any Municipal Services including a fire Station;
- (o) 'Rules' means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Area Restriction of Unregulated Development Rules, 1965;
- (p) 'Sector Density' and 'Colony Density' shall mean the number of persons per hectare in sector area or colony area, as the case may be.

Explanation :

- (1) In this definition the Sector area or colony area shall mean the area of the sector or colony as bounded within the major road system shown on the drawing, in the case of sector and on the approved layout plan of the colony in the case of a colony including 50 per cent land under the major roads surrounding the sector and excluding land under the major road system and the area unfit for building development within the sector or the colony, as the case may be.
- (2) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 55 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling unit each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons per incorporated building plot or as in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot. However, only one dwelling unit shall be assumed:
- (q) 'Site coverage' means the ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (r) The terms 'Act', 'Colony', 'Colonizer', 'Development Plan', 'Sector' and 'Sector Plan' shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965;
- (s) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963;
- (t) 'Farms House' shall mean a House constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of;
 - (i) Dwelling unit i.e. main use.
 - (ii) Farm shed i.e. an ancillary use.

Notes :

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause regarding provisions of farm house outside adabi deh in rural/agricultural zone.
- (2) The Farm Sheds shall be governed by the restrictions mentioned in clause regarding building control and site specifications:
 - (u) 'Ledge' or 'T and' means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever except by the means of vertical supports within a room itself but not having projection wide than one metre;
 - (v) 'Loft' means an intermediary floor on a residual space in a pitched roof above normal floor level with a maximum height of 1.5 metre and which is constructed or adopted for storage purpose;
 - (w) 'Mezzanine floor' means an intermediate floor above ground level with area of mezzanine restricted to 1/3 of the area of that floor and with a minimum height of 2.5 metres;
 - (x) 'Subservients to Agriculture' shall mean development activities which are required to assist in carrying out the process of agriculture such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca plat-forms, fencing and boundary wall, water hydrants etc;
 - (y) 'Rural Industries Scheme' means industrial unit which is registered as RIS by the Industries Department.

(z) 'Small Scale Industries' means an industrial unit which is registered as SSI by the Industries Department

(za) 'Agro based Industries' means an industrial unit which uses foodgrain, fruits or agro waste as a raw material.

III. Major Land Uses/Zone :

- (i) Residential Zone
- (ii) Commercial Zone
- (iii) Industrial Zone
- (iv) Transport and Communication Zone
- (v) Public and Semi Public Zone
- (vi) Public Utilities Zone
- (vii) Open Spaces Zone
- (viii) Agriculture Zone
- (ix) Non conforming use.

The classification of major land uses is according to Appendix 'A'.

IV. Division into Sectors :

Major land uses mentioned at Serial Nos. (i) to (ix) excluding (viii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

V. Detailed Land Uses within Major Uses :

Main, ancillary and allied uses, which are subject to other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses/zones are listed in Appendix 'B' sub-joined to these zoning regulations.

VI. Sectors not ripe for Development :

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

VII. Sectors to be developed exclusively through Government Enterprises :

(i) Change of land use and development in sectors which are reserved for the commercial zone and the public and semi-public zone shall be taken only and exclusively through the Government or a Government undertaking or a public authority approved by the Government in this behalf and no permission shall be given for development of any colony within these sectors.

(ii) Notwithstanding the provision of clause (i) above, the Government may reserve at any time, any other sector for development exclusively by it or by the agencies mentioned above.

VIII. Land Reservations for Major Roads :

(1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under :

- | | |
|-----------------------------|---|
| (i) M-1 Existing road | .. 45 metres |
| (ii) M-1 (a) Existing roads | .. Existing width |
| M-1 (b) | .. Existing width or widened to 30 metres |
| (iii) M-2 Peripheral Road | .. 45 Metres |
| M-3 Sector Roads | .. 30 metres |

(2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.

IX. Industrial non Conforming uses :

(i) With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director but not exceeding ten years, provided that the owner of the industry concerned—

- (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf ;
- (b) during the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director and ;
- (c) no further expansion shall be allowed within the area of the non-conforming use.

X. Discontinuance of non-Conforming uses :

- (i) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be reused or re-developed only according to the conforming use.
- (ii) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 per cent or more of its reproduction value by fire, flood, explosion, earthquake, war riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (iii) After a lapse of period fixed under clause IX, the land shall be allowed to be re-developed or used only for conforming use.

XI. The development to Conform to Sector Plan and Zoning Plan :

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

XII. Individual Site to form part of approved layout or Zoning Plan :

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless—

- (i) The plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII ; and
- (ii) The plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

XIII. Minimum Size of Plots for various types of buildings :

(1) The minimum size of plots for various types of uses shall be as below :

- (i) Residential plot .. 50 square metres
- (ii) Residential plot in subsidised industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government .. 35 square metres
- (iii) Shop-cum-Residential plot .. 100 square metres
- (iv) Local service industry plot .. 100 square metres
- (v) Shopping booth including covered corridor or pavement in front .. 20 square metres
- (vi) Light industry plot .. 250 square metres
- (vii) Medium industry plot .. 8000 square metres

- (2) The minimum area under a Group Housing Scheme will be 5 acres if it forms a part of a licenced colony and 10 acres if it is developed independently.

XIV. Site coverage height and bulk of building under various types of building :

Site coverage and the height upto which building may be erected within independent residential and industrial plots shall be according to the provisions contained in chapter VII of the Rules, in the case of other categories, the maximum coverage and the floor area ratio, subject to architectural control, as may be imposed under regulations XVI shall be as under :

Sr. No.	Type of Use	Maximum G.F. Coverage	Maximum Floor Area Ratio	Remarks
1.	Group Housing	35%	175	—
2.	Government Offices	25%	150	—
3.	Commercial—			
	(a) Intergated Corporate	40%	150	The total area of the commercial pocket is to be considered as plotable area while working out the total plotted area of the sector.
	(b) Individual site	100%	300	35% of the total area of commercial pocket for which these sites have been planned may be accounted for as plotted area for working out the total plotted area of the sector.
4.	Warehousing	75%	150	

N. B.—Basement floor shall be permitted as approved in the Zoning Plan. The basement shall not be used for storage purpose.

XV. Building lines in front side and rear of buildings :

These shall be provided in accordance with rules 51, 52 and 53 of the Rules.

XVI. Architectural Control :

Every building shall conform to architectural control prepared under rule 50 of the Rules.

XVII. Relaxation :

In the case of any land lying in Rural Zone, Government may relax the provisions of this development plan—

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony) Provided that—
- the land was purchased prior to the material date ;
 - the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
 - the owner of the land secures permission for building as required under the rules;
 - the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

Explanation :

The word 'purchase' in this regulation shall mean acquisition of full proprietary right and no lesser title, such as agreement to purchase etc.

XVIII. Density :

- (1) Every residential sector shall be developed to the sector density indicated and prescribed for it in the drawing subject to a maximum of 20 per cent variation allowed on either side of the prescribed sector density.

XIX. Provision of Farm Houses outside Abadi-Deh in Agricultural Zone :

A farm house in rural zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions :

Size of farm	Maximum coverage on ground for dwelling unit (main building)	Maximum coverage on ground for farm shed (ancillary building)
(i) Site coverage 2 acres	100 square metres	1 per cent of the farm land (not more than 40 per cent shall be used for labour/servant quarters)

For every additional 0.25 acres 10 square metres, in main building subject to maximum of 200 square metres.

Maximum Height		
	Main dwelling unit	Ancillary building
(ii) Height and Storey	6 metres single storeyed	4 metres single storeyed

(iii) **Set Back.** It should be at least 15 metres away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under :

- | | |
|--|--|
| (a) Where the road is bye-pass to a scheduled road | .. 100 metres |
| (b) Where the road is a scheduled road | .. 30 metres |
| (c) Any other road | .. 15 metres |
| (iv) Approach Road | <p>(a) The approach road to the farm shall have a minimum right of way to 13.5 metres (45 feet).</p> <p>(b) When the approach road serves more than one farm then the minimum right of way should be 18.30 metres (60 feet).</p> |
| (v) Basement | Basement shall be permitted to the minimum extent of ground floor coverage but in the basement water closet and bath room shall not be permitted. |
| (vi) Ledge, loft and Mezzanine floor | Ledge, loft and Mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in Part-II. |
| (vii) Services water supply and Drainage | (a) Good potable water supplies should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built. |

- (b) Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy Farms, drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animal waste as per provisions of the Controlled Area Act.
- (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Controlled Areas Act.
- (e) Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government. State agency for the proper utilisation of the rural zone.

XX. Relaxation of Development Plan :

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

APPENDIX A

CLASSIFICATION OF LAND USES

Main Code	Sub Code	Main Group	Sub Group
100		Residential	Residential sector on neighbourhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail trade
	220		Wholesale trade
	230		Warehousing and storage
	240		Office and Banks including Government Offices
	250		Restaurants, Hotels and Transit Boarding Houses including Public Assistance Institutions, providing residential accommodation like Dharamshalas, Tourist Houses etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional Establishments.
300		Industrial	
	310		Service Industry
	320		Light Industry
	330		Extensive Industry
	340		Heavy Industry
400		Transport and Communication	
	410		Railway Yards, Railway Stations and Sidings
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking areas
	430		Dockyards, Jattys
	440		Airport/Air Stations
	450		Telegraph Offices, Telephone Exchanges etc.
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station

Main Code	Sub Code	Main Group	Sub Group
500		Public Utilities	
	510		Water supply installation including Treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installations including disposal works
	530		Electric Power Plants Sub Station etc.
	540		Gas installation and Gas Work
600		Public and Semi-Public	
	610		Government Administrative, Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations Governor's and President's Residence
	620		Education, Cultural and Religious Institutions.
	630		Medical and Health Institutions.
	640		Cultural Institution like theatres, Opera Houses etc. of a predominately non-commercial nature
	650		Land belonging to Defence.
700		Open Spaces	
	710		Sprts Grounds, Stadium, Play Grounds
	720		Parks
	730		Other Recreational Uses
	740		Cemeteries, Crematories etc.
	750		Fuel Filling Stations and Bus Queue Shelters
800		Agricultural land	
	810		Market Garden
	820		Orchards and Nurseries
	830		Land under Staple Crops
	840		Grazing and land pastures
	850		Forest land
	860		Marshy land
	870		Barren land
	880		Land under Water
900		Non Confirming Use	
	910		Existing Industry/buildings within Agriculture Zone
	920		Existing Industries, Public and Semi Public within residential, commercial and industrial zone

APPENDIX B

I Residential Zone :

(i) Residence	}	As required for the local needs of major use and needs of the town at sites approved by the Director in the sector/colony plan.
(ii) Boarding House		
(iii) Social Community, religious and recreational buildings.		
(iv) Public Utility Buildings		
(v) Educational Buildings and all types of school and college where necessary		
(vi) Health Institutions		
(vii) Cinemas		

Main Code	Sub Code	Main Group	Sub Group
		(viii) Commercial and Professional Office	
		(ix) Retail shops and Restaurants	
		(x) Local Service Industries	
		(xi) Petrol filling stations	
		(xii) Bus stops, Tonga, Taxi, Scooter and Rickshaw Stand	
		(xiii) Nurseries and green houses	
		(xiv) Any other minor needs ancillary to residential use.	
II Commercial Zone :			
		(i) Retail Trade	As required for the local needs of major uses and at sites earmarked for them in the sector plan or in the approved layout plans of colonies
		(ii) Wholesale Trade	
		(iii) Warehouses and Storages	
		(iv) Commercial Offices and Banks	
		(v) Restaurant and Transit Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshalas Tourist Houses etc.	
		(vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like Theatres, club, Dramatic Club etc. run on commercial basis.	
		(vii) Professional establishments	
		(viii) Residences on the first and higher floors	
		(ix) Local Service Industry	
		(x) Public Utility buildings	
		(xi) Petrol filling stations and service garages	
		(xii) Loading and unloading yards	
		(xiii) Parking spaces, bus stops, taxi, tonga and rickshaw stand	
		(xiv) Town Parks	
		(xv) Any other use which the Director in public interest may decide	
III Industrial Zone :			
		(i) Light Industry	At sites earmarked for them in the sector plan or in the approved lay outplan of the colonies
		(ii) Medium Industry	
		(iii) Obnoxious and Hazardous industry	
		(iv) Heavy Industry	
		(v) Service Industry	

Main Code	Sub Code	Main Group	Sub Group
		(vi) Warehouse and Storages	
		(vii) Parking, loading and unloading area	
		(viii) Truck Stands/bus stops, taxi, tonga and rickshaw stand	
		(ix) Public Utility community buildings and retail shops.	
		(x) Petrol filling stations and service garages	
		(xi) L. P. G. Gas godowns permitted by the Director	
		(xii) Any other use permitted by the Director	
IV. Transport and Communication Zone :			
		(i) Railway yards, railway station and sidings	At sites earmarked in the sector plan.
		(ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas	
		(iii) Airports and Air Station	
		(iv) Telegraph offices and telephone exchange	
		(v) Broadcasting Stations	
		(vi) Television Stations	
		(vii) Agricultural horticulture and nurseries at approved sites and places.	
		(viii) Petrol filling stations and services garages	
		(ix) Parking spaces, bus stops/shelter, Taxi tonga and rickshaw stand	
V. Public Utilities :			
		(i) Water supply installations	At sites earmarked in the sector Plan/Plan
		(ii) Treatment Plants	
		(iii) Drainage and Sanitary installations	
		(iv) Disposal works	
		(v) Electric power plan and sub-station including Grid Sub-Station	
		(vi) Gas installation and Gas works	
VI. Public and Semi Public Uses Zone :			
		(i) Government Offices, Government Administration Centres Secretariat and Police Station	At sites earmarked in the sector Plan.
		(ii) Educational, Cultural and Religious institutions	
		(iii) Medical, Health Institutions	

Main Code	Sub Code	Main Group	Sub Group
		(iv) Civil, Cultural and social institutions like theatres, opera houses etc of predominantly non-commercial natures	}
		(v) Land belonging to Defence	
		(vi) Any other use which Government in public interest may decide.	
VII. Open Spaces :			
		(i) Sports ground, stadium and play ground	} At sites approved by the Director
		(ii) Park and green belts	
		(iii) Cemeteries, Crematories etc.	
		(iv) Motor fuel filling stations, bus queue/shelter along roads with the permission of the Director.	
		(v) Any other recreational use with the Permission of the Director	
VIII. Uses Strictly Prohibited :			
Storage of Petroleum and other inflammable material without proper licence.			
IX. Agricultural Zone :			
		(i) Agriculture, Horticulture, Dairy and Poultry Farming	} As approved by the Director
		(ii) Village houses within abadi deh	
		(iii) Farm houses outside abadi deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX	
		(iv) Afforestation, development of any of its part for recreation	
		(v) Expansion of existing village contiguous to adadi deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government	
		(vi) Milk Chilling Station and Pasteurisation Plant.	
		(vii) Bus stand and Railway Station	
		(viii) Air ports with necessary buildings	
		(ix) Wireless Station	
		(x) Grain Godowns, Storage spaces at sites	
		(xi) Weather Station	
		(xii) Land Drainage and irrigation, hydro electric works and tubewells for irrigation	

Main Code	Sub Code	Main Group	Sub Group
		(xiii) Telephone and electric transmission lines and poles	As approved by the Director
		(xiv) Mining and extraction operations including line and brick-kilns stone quarries and crushing subject to the rules and at approved site.	
		(xv) Cremation and burial grounds.	
		(xvi) Petrol filling station and service garages	
		(xvii) Hydro-electric/thermal power plant/sub station	
		(xviii) LPG Gas Storage Godowns with the approval of Director.	
		(xix) (A) Non polluting industries registered as RIS/SSI units subject to one of the following conditions	
		(i) Located within half kilometre belt encircling the existing village abadi and approachable from a public road/rasta other than scheduled road, National Highway and State Highway	
		(ii) On public road/rasta not less than 30 feet wide (other than scheduled roads, National Highway, State Highway) outside the half Kilometre zone referred to in (i) above upto a depth of 100 metres along the approach road.	
		(B) Non polluting medium and large scale agro-based industries on public roads/revenue rasta not less than 30 feet wide other than schedule roads, National Highway and State Highway.	
		(C) The site should not fall within 900 metres restricted belt around Defence installations	
		(xx) Any other use which Government may in public interest decide.	

BHASKAR CHATTERJEE,

Commissioner and Secretary to Government of
Haryana, Town and Country Planning Department.

